



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 130]
No. 130]

नई दिल्ली, शुक्रवार, मई 18, 2012/वैशाख 28, 1934
NEW DELHI, FRIDAY, MAY 18, 2012/VAISAKHA 28, 1934

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 15 मई, 2012

सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संपदा किरायों के संशोधन के लिये मुर्गाव पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को इसके साथ संलग्न आदेशानुसार निपटता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी

मुर्गाव पत्तन न्यास

.....

आवेदक

आदेश

(मई, 2012 के 2रे दिन पारित)

यह प्रकरण मुर्गाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से उसकी संपदा के किरायों के संशोधन के लिये प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 11 जनवरी, 2012 से संबंधित है।

2. यहाँ यह स्मरण करना उपयुक्त होगा कि एमओपीटी ने, इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं.टीएमएमपी / 57 / 2008-एमओपीटी दिनांक 14 मई 2010 के माध्यम से निपटाए गए एमओपीटी के प्रशुल्क के सामान्य संशोधन हेतु अपने प्रस्ताव में अन्य बातों के साथ संबंधित गतिविधि में राजस्व घाटे की भरपाई के लिये बर्ध आधार पर तत्कालीन प्रचलित संपदा किरायों में 40% वृद्धि प्रस्तावित की थी। कथित आदेश में दर्ज कारणों से, इस प्राधिकरण ने एमओपीटी के प्रस्ताव को, जो 2004 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं था, खारिज कर दिया था।

3.1 इस पृष्ठभूमि में, एमओपीटी ने दिनांक 11 जनवरी 2012 के अपने पत्र के तहत, अपने संपदा-किरायों के संशोधन हेतु अपना प्रस्ताव दाखिल किया है। एमओपीटी द्वारा उठाए गए मुद्दे संक्षेप में नीचे दिये गए हैं :-

- (i) पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा (सं.पीटी /17011/55 /87-पीटी संख्या के तहत) जारी महापत्तनों के लिये भूमि नीति दिनांक 8 मार्च 2004 और पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिये समय-समय पर इस संबंध में बाद में जारी मार्गदर्शियों का संकलन कर लिया गया है। एमओपीटी ने पुष्टि की है कि उसका प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा घोषित और पोत परिवहन पत्र सं.पीटी-11033/4/2009-पीटी दिनांक 4 मार्च 2011 के द्वारा सभी महापत्तनों पर लागू महापत्तन भूमि नीति के अनुरूप ही है।
- (ii) भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 5.3(1) के अनुसार भूमि का बाजार-मूल्य और दर-अनुसूची सुनिश्चित करने के लिये एक समिति का गठन किया जाना है। तदनुसार (न्यासी) मंडल द्वारा एक समिति गठित की गई थी, अध्यक्ष जिसके प्रधान थे और अन्य सदस्य, उसके सदस्य भूमि का बाजार-मूल्य निर्धारित करने के लिये एक सरकार मान्य भूमि मूल्य निर्धारक नियुक्त करने का निर्णय लिया गया और तदनुसार एक सरकार पंजीकृत मूल्य निर्धारक नियुक्त किया गया मूल्य निर्धारक ने पत्तन भूमि के मूल्य निर्धारण पर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है।
- (iii) सरकार मान्य मूल्य निर्धारक ने पत्तन की भूमि को छ-क्षेत्रों (खंडों) में वर्गीकृत किया है। भूमि का बाजार-मूल्य क्षेत्रवार (झोन वाइज़) निर्धारित किया गया है। विभिन्न पहलुओं का अध्ययन करने और भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त परिमाणों पर विचार करने के बाद समिति ने, सरकार मान्य मूल्य-निर्धारक द्वारा निर्धारित, भूमि के बाजार-मूल्य को स्वीकार किया है। एमओपीटी ने भूमि समिति की दिनांक 23 दिसंबर 2011 की रिपोर्ट प्रस्तुत की है।
- (iv) समिति ने, अनुमोदित मूल्य-निर्धारक द्वारा प्रस्तुत मूल्य-निर्धारण रिपोर्ट के आधार पर पत्तन भूमि के छ-क्षेत्रों (झोनों) के लिये संपदा किरायों के दरमान की सिफारिश की है। स्थिति, और भूमि के बाजार मूल्य, प्रचलित दरमान और बाजार मूल्य के 6% की दर से प्रस्तावित पट्टेदारी किराया (प्रति 10 वर्गमीटर / प्रतिमाह) नीचे विस्तार से दिये हैं :-

संपदा / क्षेत्रों का विवरण	दिनांक 16.7.2011 की मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के अनुसार अनुमोदित भूमि द्वारा पत्तन भूमि का निर्धारित बाजार मूल्य रु. में	वृद्धि के बाद प्रचलित दरमान प्रतिमाह प्रति वर्गमीटर रु. में	बाजार मूल्य के 6% को किराया मानते हुए प्रस्तावित दरमान प्रतिमाह / प्रति वर्गमीटर रु. में
मुर्गाव खाड़ी क्षेत्र	10,000	39.63	50.00
हैडलैंड / बोगडा	8,000	31.47	40.00
बायना	10,000	31.47	50.00
वास्को	50,000	31.47	250.00
डाबोलिम	6,000	कोई प्रचलित दरमान नहीं है।	30.00
डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोआले / जुआरीनदी का उत्तर / बेतुल अग्रतट	7,000	5.86	35.00

पत्तन के अधिकार क्षेत्र में जल-क्षेत्र का लाइसेंस शुल्क रु.5.86% /वर्गमीटर के मुकाबले रु.17.50 प्रति वर्गमीटर होगी।

- (v) प्रधान गतिविधि "संपदा किराये" की आय और व्यय के बीच अंतर को पूरा करने के लिये आवश्यक संशोधन की सीमा और मात्रा का पता लगाने / आकलन करने हेतु टीएएमपी के मार्गदर्शियों के आधार पर प्रदत्त प्रारूप में एक कवायद / परिश्रम किया गया था। वर्ष 2012-13 के 2014-15 तक तीन वर्षों के लिये औसत के आधार पर, फार्म 3ए 35% का घाटा दर्शाता है।
- (vi) संपदा गतिविधि, संपदा किरायों की आय के विवरण और संपदा परिसंपत्तियों से संबंधित फार्म सं. 3ए, 2ए, 2बी प्रस्तुत कर दिये गए हैं जिनकी प्रमुख बातें नीचे दी गई हैं :

(लाख रु. में)

विवरण	प्रचलित प्रशुल्क में अनुमान			प्रस्तावित प्रशुल्क में अनुमान		
	2012-13	2013-14	2014-15	2012-13	2013-14	2014-15
प्रचालन आय	1152.83	1176.84	1201.69	1651.37	1659.64	1668.43
प्रचालन व्यय	606.51	642.90	681.48	606.51	642.90	681.48
मूल्य हास	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72
उपरिव्यय	334.62	354.70	375.989	334.62	354.70	375.98
एफएमआई-एफएमई	-209.61	-224.32	-239.91	-209.61	-224.32	-239.91
नियोजित पूंजी	2828.23	2795.11	2762.34	2828.23	2795.11	2762.34
आरओसीई	336.00	331.25	326.56	336.00	331.25	326.56
शुद्ध अधिशेष/घाटा	-374.63	-417.05	-462.96	123.91	65.75	3.78
आय के % के रूप में शुद्ध अधिशेष/घाटा	-32.50%	-35.44%	-38.53%	7.50%	3.96%	0.23%
औसत अधिशेष/घाटा	-35.49%			3.90%		

3.2 एमओपीटी ने संपदा किरायों से संबंधित भाग-III के अंतर्गत दरमान को निम्नानुसार संशोधित करने का प्रस्ताव किया है :-

"सामान्य नोट :

प्रचलित दरमान/ लाइसेंस शुल्क पट्टेदारी किरायों की अनुसूची में प्रदत्त सभी शर्तें / नोट्स उस सीमा / मात्रा तक लागू होंगे जिस सीमा / मात्रा तक ये 13 जनवरी 2011 को सरकार द्वारा घोषित महापत्तन भूमि-नीति 2010 में प्रदत्त शर्तों से असंगत / भिन्न नहीं है। असहमति की स्थिति में, सरकार द्वारा महापत्तन भूमि नीति 2010 में प्रदत्त शर्तें लागू होंगी।

I. पत्तन भूमि पर कार्यालय भवन और इतर संरचनाओं के लिये लाइसेंस शुल्क

विवरण	दर प्रति 10 वर्गमीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु. में)
पत्तन भूमि पर कार्यालय भवन और अन्य संरचनाएं बनाए रखने का लाइसेंस शुल्क:	
(क) मुगावि हार्बर और वास्को-डि-गामा खाड़ी	500.00
(ख) हैड लैंड साडा	400.00
(ग) बायना	500.00
(घ) वास्को-डि-गामा शहर	2500.00
(ङ) डाबोलिम	300.00

नोट्स :- यदि भूमि का उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिये किया जाता है तो उपरोक्त मामलों में (न्यासी) मंडल का अनुमोदन लेना पड़ेगा।

II. अग्रतटीय भूमि के कब्जे के लिये प्रभार

क्र. सं.	विवरण	दर (रु. में)	यूनिट
1.	वास्को-डि-गामा खाड़ी में वाणिज्यिक / गैर-वाणिज्यिक प्रयोजन समेत लांच / बार्ज मरम्मत वर्कशाप या कोई अन्य उद्योग प्रचालित करने के प्रयोजन हेतु	500.00	दर प्रति 10 वर्गमीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश
2.	वास्को-डि-गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम / चिकालिम / सान्काआले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल फोरशोर) वाणिज्यिक / गैर-वाणिज्यिक प्रयोजन समेत लांच / बार्ज मरम्मत वर्कशाप या कोई अन्य उद्योग प्रचालित करने हेतु	350.00	-वही-

III. मार्ग-अनुमति प्रभार:

क्रम सं.	विवरण	प्रति 10 वर्गमीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु. में)
	मार्ग अनुमति प्रभार	
(क)	मुर्गाव, वास्को-डि-गामा खाड़ी	500.00
(ख)	हेड लेड साडा / बोरडा	400.00
(ग)	बायना	500.00
(घ)	वास्को खाड़ी से आगे पत्तन सीमा तक (डाबोलिम / चिकालिम / सान्काआले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल फोरशोर)	350.00

नोट्स:-

- मार्ग-अनुमति प्रभार के इस प्रयोजन के लिये क्षेत्रफल का निर्धारण पाइपलाइन के बाहरी व्यास में 30 (तीस) सेंटीमीटर जोड़कर, पाइपलाइन की चौड़ाई और लंबाई काम के स्थान के रूप में परिकलन में लेकर किया जाएगा।
- जल-क्षेत्र के लिये लाइसेंस शुल्क, पड़ोसी भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा।
- दरमान प्रत्येक वर्ष अप्रैल में 2% वार्षिक की दर से उस समय तक बढ़ाया जाएगा जब तक कि दरमान सक्षम प्राधिकारी / टीएमपी के अनुमोदन से संशोधित नहीं कर दिया जाता है। इस प्रकार निर्धारित दर निकटतम रूप में पूर्णांकित किया जाएगा।
- ऊपर तालिका में प्रदर्शित दरें वित्त वर्ष 2012-13 के लिये लागू हैं।

3.3 एमओपीटी ने दिनांक 12 अप्रैल 2012 के अपने पत्र द्वारा कहा है कि न्यासी मंडल ने 16 मार्च 2012 को आयोजित अपनी बैठक में संपदा किरायों के संशोधन हेतु पत्तन के प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान किया है और उसने मंडल के संकल्प की प्रति प्रस्तुत की है।

4. प्रदत्त परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमओपीटी के प्रस्ताव की प्रति संबंधित उपयोगकर्ताओं संगठनों में, उनकी टिप्पणियां आमंत्रित करने के लिये परिपत्रित की गई थी। मोर्मुगावो पत्तन यूजर्स एसोसिएशन (एमपीयूए) को छोड़कर जिसे कोई टिप्पणी नहीं देनी थी, विचाराधीन प्रस्ताव पर हमें किसी उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठन से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई।

5. प्रस्ताव की प्रारम्भिक जाँच पड़ताल के आधार पर एम ओ पी टी से दिनांक 5 मार्च 2012 के हमारे पत्र द्वारा अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने के लिए अनुरोध किया गया था। एमओपीटी ने दिनांक 13 मार्च 2012 के द्वारा अपना उत्तर प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा पूछे गए और उनके एमओपीटी द्वारा दिये गए उत्तर, संक्षेप में सारणी रूप में नीचे दिए हैं:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्न	एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर
1.	सामान्य	
(i)	एमओपीटी पुष्टि करे कि उसका प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित और पोत परिवहन मंत्रालय के पत्र सं. पीटी-11033/4/2009-पीटी द्वारा सभी महापत्तन न्यासी पर 13 जनवरी 2011 से लागू की गई "महापत्तनों के लिये भूमि नीति" के अनुसार है।	यह प्रस्ताव भारत सरकार पोत परिवहन मंत्रालय के पत्र सं. पीटी -11033/4/2009-पीटी द्वारा 13 जनवरी 2011 से अनुमोदित "महापत्तनों के लिए भूमि नीति" के अनुरूप है।

(ii)	एमओपीटी पुष्टि करे कि एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित दर-संरचना, अंतिम उपयोग के अनुसार है जैसाकि ऊपर संदर्भित भूमि नीति मार्गदर्शियों में मांग की गई है।	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित दर संरचना अंतिम उपयोग के अनुसार है, जैसी कि भूमि नीति मार्गदर्शियों में अपेक्षित है।
(iii)	क्या किसी मामले में वर्तमान प्रस्ताव ऊपर संदर्भित भूमि नीति मार्गदर्शियों से अलग जातु है, यदि हाँ, तो एमओपीटी उसका विवरण और उसके कारण बताए।	वर्तमान प्रस्ताव में भूमि नीति मार्गदर्शियों से कोई अलगाव/भिन्नता नहीं है।
(iv)	संपदा गतिविधि से संबंधित ब्योरा देते हुए एमओपीटी फार्म -1 प्रस्तुत करे।	संपदा गतिविधि से संबंधित ब्योरा देने वाला फार्म-1 प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत किया गया था। फिर भी, उसकी एक प्रति प्रस्तुत है।
(v)	जैसाकि फार्म-1 के नोट 3 में वर्णन किया गया है-पत्तन द्वारा वाणिज्यिक एवं अन्य प्रयोजनों के लिए प्रदत्त पट्टेदारियों का, 2009-10, 2010-11 और 2011-12 के तीन वर्षों का क्षेत्रवार ब्योरा प्रस्तुत करें।	पत्तन ने पिछले तीन वर्षों में कोई नया पट्टेदारी करार निष्पादित नहीं किया है।
(vi)	एमओपीटी ने फार्म-1 के भाग-2 में अपेक्षित के अनुसार, प्रचलित और प्रस्तावित दरमान तथा सशर्तताओं की तुलनात्मक स्थिति प्रस्तुत नहीं की है। एमओपीटी प्रदत्त प्रारूप (फार्मेट) में प्रचलित एवं प्रस्तावित किरायों का तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत करें।	प्रचलित एवं प्रस्तावित दरमान तथा सशर्तताओं की तुलनात्मक स्थिति प्रस्तुत है।
(vii)	फार्म -1 के नोट 4 में महापत्तन से अपेक्षित है कि वह पुष्टि करे कि विकास लागत, पत्तन द्वारा उपयोग की गई भूमि और वास्तविकों पर अथवा आनुपातिक आधार पर किराये योग्य भूमि की प्रत्येक श्रेणी को आबंटित की जाती है। एमओपीटी ने इस संबंध में कुछ नहीं बताया है। कृपया मूल लागत और भूमि के प्रत्येक वर्ग के लिए बाद में व्यय की गई विकास लागत प्रस्तुत करें। यह भी बताया जाये कि क्या विकास लागत किराया योग्य भूमि के लिए भी अलग रखी गई है। विकास राशियों के आबंटन का आधार वास्तविकों पर अथवा आनुपातिक आधार पर भी प्रस्तुत किया जाये।	पत्तन भूमि की कुल मूल लागत / अधिग्रहण लागत रु. 898.25 लाख है। जहाँ तक, विकास - लागत के आबंटन का संबंध है, सूचित किया जाता है कि पत्तन ने पत्तन भूमि के विकास पर कोई बड़ा खर्च नहीं किया है।
II	भूमि का मूल्यांकन	
(i)	भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए गिने जाने वाले / शामिल किये जाने वाले घटक प्रदान करती है। प्रस्ताव से ऐसा देखा गया है कि एमओपीटी ने पट्टेदारी किरायों के निर्धारण के लिए आधार के रूप में सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार - मूल्य पर ही विचार किया है। इस संदर्भ में एमओपीटी निम्नलिखित स्पष्ट करे:	
	(क) इस बात के कारण स्पष्ट किये जायें कि जब भूमि नीति मार्गदर्शिक -2010 की धारा 6.3(1) (ए) (i) में अनुबंधित है, तो भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के आधार पर नहीं किया गया है। राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के अनुसार भूखंडों का बाजार मूल्य भी दिया जाये।	भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण राज्य सरकार के रेडी-रैक्नर के आधार पर नहीं किया गया है। क्योंकि यह बहुत निम्न स्तर का है और वर्तमान बाजार मूल्य के समतुल्य नहीं है। राज्य सरकार के रेडी रैक्नर की एक प्रति संलग्न है।
	(ख) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) ए(ii) में, भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के उद्देश्य से, विभिन्न घटकों में से एक के रूप में पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक सौदों की औसत दर अनुबंधित है। प्रासंगिक क्षेत्रों के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक सौदों की औसत दर प्रस्तुत की जाए।	पत्तन के अगल-बगल में कोई निजी भूमि नहीं है जिसके लिए बिक्री करार सौदे हुए हों। फिर भी, वास्को स्थित संपत्तियों की हाल के सौदों से तुलना की गई है। मूल्य निर्धारण रिपोर्ट से सारांश की प्रति प्रस्तुत की गई है।
	(ग) जब 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) ए(iii) के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य स्वीकृत निविदा दरों के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए तो ऐसा न किये जाने का कारण स्पष्ट करें। ऐसे ही सौदों के लिए पत्तन भूमि की स्वीकृत निविदा दरें प्रस्तुत की जाएँ।	पत्तन ने निविदाएँ आमंत्रित करने का प्रयास किया था। किन्तु उपयोगकर्त्ताओं की ओर से उत्तर / प्रतिसाद नहीं है।

	(घ) कुछ अन्य महापत्तन न्यासों के पट्टेदारी किरायों में संशोधन से संबंधित प्रस्तावों को अंतिम रूप देते हुए इस प्राधिकरण ने सहसूस किया कि एक पत्तन न्यास के लिए यह उचित होगा कि वह महापत्तनों के लिये भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत बाजार मूल्य का निर्धारण करे और उनमें से जो उसके लिए सर्वाधिक लाभप्रद हो, उसके आधार पर पट्टेदारी किराये आकलित करे। चूंकि एमओपीटी ने भूमि का बाजार मूल्य सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा अनुमोदित मूल्य पर ही निर्धारित किया है, इसलिए एमओपीटी अपनी भूमि संपदा का बाजार मूल्य, भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत निर्धारित करे और उनमें से जो भी उसके लिए सर्वाधिक लाभप्रद हो, उसके आधार पर पट्टेदारी किराये निर्धारित करे।	पत्तन भूमि के मूल्य निर्धारण हेतु गठित समिति में पैरा 6.3(1) भूमि का बाजार मूल्य और दरों की अनुसूची (एसओआर) के अनुसार सभी पहलुओं की जाँच की है और तय किया है कि पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित दर ही पत्तन के लिए लाभप्रद है।
(ii)	सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित मूल्य के आधार पर, भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संदर्भ से, एमओपीटी निम्नलिखित स्पष्ट करे:	
	(क) मुर्गावहादीर से संबंधित क्षेत्र के संदर्भ से, हालांकि सरकार मान्य मूल्य निर्धारक ने भूमि का बाजार मूल्य रु. 6000/- प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया है, उसने इस आधार पर भूमि का बाजार मूल्य रु. 10000/- प्रति वर्ग मी. बताया है कि यदि भूमि रिक्लेम की जाती है तो यह भूमि अधिक प्रतिलाभ कमायेगी। रु. 4000/- प्रति वर्ग मीटर की वृद्धि का आधार स्पष्ट किया जाये।	विचाराधीन भूखंड पत्तन जल क्षेत्र के पास स्थित है। इस समय भूखंड छोटा है और छोटे आकार के कारण उसके लिए कोई मांग भी नहीं है। मूल्य निर्धारक ने रु. 6000/- प्रति वर्ग मी. पर मूल्य निर्धारित किया है। किन्तु समुद्र के पिछवाड़े रिक्लेम करने की और उसके द्वारा भूखंड को बड़ा करने की बहुत गुंजाइश है। जिस स्थिति में विकास के लिए अथवा अधिक लाभ कमाने की संभावनाएँ बेहतर हो जायेंगी, चूंकि पड़ोस में बड़े आकार का कुछ अन्य क्षेत्र भी है, उसी की दर रु. 10000/- प्रति वर्ग मीटर ली गई है। मूल्य निर्धारण रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत है।
	(ख) हैड लैंड साडा से संबंधित क्षेत्र के संदर्भ में, यद्यपि मूल्य निर्धारण ने भूमि का बाजार मूल्य रु. 5000/- प्रति वर्ग मीटर पर निर्धारित किया है, उसने भूमि का बाजार मूल्य इस आधार पर रु. 8000/- प्रति वर्ग मीटर वर्णन किया है कि यदि कचरा निपटान संयंत्र अन्यत्र ले जाया जाता है तो यह भूखंड अधिक लाभ कर दे सकता है। बाजार मूल्य में रु. 3000/- प्रति वर्ग मीटर की वृद्धि का आधार स्पष्ट किया जाये।	मूल्य निर्धारक ने हैडलैंड साडा में भूमि का बाजार मूल्य रु. 5000/- प्रति वर्ग मीटर पर निर्धारित किया था। इस समय, मुर्गाव परिषद का कचरा संयंत्र हैडलैंड साडा में स्थित है। इससे तीखी दुर्गंध आती है। देखने में भद्दा और गंदा दृश्य भूमि के बाजार मूल्य में गिरावट लाता है। कचरा संयंत्र को हैडलैंड साडा / वास्को से बाहर भेजने के लिए स्थानीय नगरपालिकाओं के साथ प्रयास जारी हैं। यदि कचरा संयंत्र / स्थल हैडलैंड साडा से हटा दिया जाता है विचाराधीन भूमि का बाजार मूल्य बढ़कर रु. 8000/- प्रति वर्ग मीटर हो जाएगा।
(iii)	प्रस्तावित किराये और सशर्तताये:	
(i)	प्रचलित दरमान हैडलैंड साडा, वास्को-दि-गामा शहर और डाबोलिम जैसे क्षेत्रों के लिए लाइसेंस शुल्क प्रदान नहीं करता। ऐसे परिदृश्य में, उपरोक्त क्षेत्रों में वर्तमान व्यवस्था और कार्यालय भवनों तथा अन्य संरचनाओं पर लगायी गई दरें स्पष्ट की जायें।	प्रचलित दरमान हैडलैंड साडा के लिये लाइसेंस शुल्क प्रदान करता है। किन्तु वास्को-दि-गामा शहर और डाबोलिम स्थित क्षेत्रों के लिए कोई लाइसेंस शुल्क प्रदान नहीं किया गया है। डाबोलिम स्थित भूमि, जो कंटेनर यार्ड के विकास के लिये खरीदी गई थी, अभी तक खाली है और किसी को आबंटित नहीं की गई है। वास्को-दि-गामा शहर के क्षेत्र में लाइसेंस शुल्क के संबंध में, सूचित किया जाता है कि वास्को शहर में स्थित कल्याण भवनों पर कोई लाइसेंस शुल्क नहीं लगाया जाता है। किन्तु, हाल ही में, 0.07 एकड़ के एक भूखंड पर, जिसे अभी तक आबंटित नहीं किया गया है, एक भवन का निर्माण किया गया है।
(ii)	खंड -1 के वर्तमान नोट (1) और नोट (2) को हटाने का कारण बताया जाए।	खंड-1 के वर्तमान नोट (1) और नोट (2) का प्रस्ताव में विकल्प दिया गया है। (तथापि, प्रस्तावित नोटस आवासीय प्रयोजनों के लिए संरचनाएँ निर्माण करने हेतु प्रयुक्त / लाइसेंस भूमि पर लगाने के लिए दरें प्रदान नहीं करते।)
(iii)	फोरशोर भूमि के अधिग्रहण प्रस्तावित प्रभार निर्धारित करने के लिए आधार एवं गणनाएँ प्रस्तुत की जायें।	फोरशोर भूमि पर कब्जे के लिए प्रस्तावित प्रभार मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट पर आधारित है। दरों का निर्धारण, भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार बाजार मूल्य पर 6% प्रतिलाभ पर विचार कर किया गया है।

(iv)	फोरशोर भूमि के कब्जे के लिए प्रभार प्रदान करने वाली वर्तमान तीन स्तरीय संरचना को एमओपीटी द्वारा दो स्तरीय संरचना में परिवर्तित करने का प्रस्ताव है। कथित युक्तिकरण से संबंधित वित्तीय प्रभाव और उसका आधार ब्यौरे के साथ प्रस्तुत किया जाए।	फोरशोर भूमि के कब्जे के लिए प्रस्तावित प्रभार मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट पर आधारित है। फोरशोर भूमि के कब्जे के लिए प्रभार प्रदान करने वाली वर्तमान संरचना तीन शीर्षों के अन्तर्गत है। जैसे, बाज निर्माण / मरम्मत के लिए कार्यशाला हेतु किसी अन्य उद्योग के लिए और वाणिज्यिक तथा गैर वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए लाइसेंस शुल्क निर्णय लिया गया था कि फोरशोर भूमि के प्रभारों को वाणिज्यिक और गैर वाणिज्यिक आधार पर अलग-अलग नहीं किया जायेगा। चूंकि वर्ष के लिए फोरशोर भूमि से कुल आय रु. 13.62 लाख थी, इस तरह के युक्तिकरण के कारण वित्तीय प्रभाव नगण्य है।
(v)	प्रस्तावित मार्ग अनुमति प्रभार निर्धारित करने का आधार और गणना प्रस्तुत की जाये।	प्रस्तावित मार्ग अनुमति प्रभार, भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार भूमि मूल्य निर्धारण तथा उसके 6% प्रतिलाभ पर आधारित हैं।
(vi)	वर्तमान दरमान में, पाइपलाइनों के लिए मार्गानुमति प्रभार की लेवी का यूनिट (इकाई) प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश है। एमओपीटी ने वर्तमान व्यवस्था जारी रखने का प्रस्ताव किया है। इस संदर्भ में, यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि प्राधिकरण ने जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) के संबंध में दिनांक 10 अगस्त 2004 के अपने आदेश के माध्यम से पाइपलाइनों के लिए मार्ग अनुमति प्रभार परिगणित करने का सूत्र दिया है। यही सूत्र पाइपलाइनों के लिए मार्ग अनुमति प्रभार परिगणित करने हेतु विभिन्न पत्तन न्यासों के अपने अपने दरमानों में कोच्चि पत्तन न्यास (सीओपीटी) को दिनांक 4 मई 2010 के आदेश द्वारा न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) को दिनांक 16 जून 2010 के आदेश द्वारा और कोलकता पत्तन न्यास (केओपीटी) को दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश द्वारा प्रदान किया गया है। संदर्भित आदेश प्राधिकरण के वेबसाइट पर उपलब्ध है। प्रस्तावित खंड-III प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त फार्मुले के अनुरूप सुधारा जाये।	खंड-III का प्रस्तावित नोट प्राधिकरण के सुझाव के अनुसार संशोधित कर लिया गया है।
(vii)	खंड III का प्रस्तावित नोट 3 जो कहता है कि दरमान प्रति वर्ष अप्रैल में 20% वार्षिक की दर से बढ़ाया जाएगा, भूमि नीति मार्गदर्शियों में सन्निहित अनुबंधों के अनुरूप नहीं जान पड़ता है। अतः उसमें सुधार किया जाए।	भूमि नीति के पैरा 6.3 (सी) में कहा गया है कि दरमान को 2% वार्षिक दर से बढ़ाया जाएगा, लेखाकरण और प्रशासनिक सुविधा की दृष्टि से यह वृद्धि प्रत्येक कैलेंडर वर्ष के अप्रैल माह में प्रस्तावित है।
(viii)	खंड-III में प्रस्तावित नोट 4 कहता है कि सारणी में प्रदर्शित दरे वित्तीय वर्ष 2012-13 के लिये लागू हैं। यह नोट किया जाय कि प्राधिकरण अनुमोदित किये जाने वाले किराये इस प्राधिकरण द्वारा पारित किये जाने वाले आदेश की तिथि से ही लागू होंगे।	नोट किया गया।

6.1 इस प्रकरण में एक संयुक्त सुनवाई 16 मार्च 2012 को मुर्गाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के परिसर में आयोजित की गई थी। एमओपीटी ने पावर-प्वाइंट पर अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया। संयुक्त सुनवाई में एमओपीटी और संबंधित उपयोगकर्ता उपयोगकर्ता संगठनों ने अपने-अपने पक्ष प्रस्तुत किये।

6.2 जैसाकि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था, उपयोगकर्ताओं से अपनी लिखित टिप्पणियां प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। साउथ-वैस्ट पोर्ट लिमिटेड (एसडब्ल्यूपीएल) और जुआरी इंडस्ट्रीज लिमिटेड (जेडआईएल) जैसे कुछ उपयोगकर्ताओं ने अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। ये टिप्पणियां एमओपीटी को फीडबैक इन्फार्मेशन के रूप में भेज दी गईं। एमओपीटी ने एमडब्ल्यूपीएल और जेडआईएल की टिप्पणियों पर प्रतिक्रिया दी है।

7. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड पर उपलब्ध हैं। प्राप्त टिप्पणियों और संबंधित पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों का सारांश संबंधित पक्षकारों को अलग से भेजे जाएंगे। ये ब्यौरे हमारे वेबसाइट <http://lariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

8. प्रकरण को संसाधित करने के दौरान एकत्रित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-

- (i) अब तक, अपने संपदा किरायों के संशोधन के लिये एमओपीटी का प्रस्ताव इसके सामान्य संशोधन प्रस्तावों का भाग बना रहा जिसमें पत्तन ने इस प्राधिकरण से, लागताधिक नजरिये का अनुपालन करते हुए अपने संपदा किरायों को संशोधित करने का अनुरोध किया है। एमओपीटी के सामान्य संशोधन प्रस्तावों को निपटाने वाले 2002 और 2006 के प्रशुल्क आदेशों में, संपदा किराये निर्धारित करने के लिये एमओपीटी द्वारा अनुरोध किये गए लागताधिक नजरियों को इस निर्देश के द्वारा नकार दिया कि पत्तन अपना प्रस्ताव सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुसरण करते हुए तैयार करे। एमओपीटी के सामान्य संशोधन प्रस्तावों को निपटाने वाले मई 2010 के प्रशुल्क आदेश में भी, इस प्राधिकरण ने, संपदा किरायों में तदर्थ वृद्धि की मांग करने वाले एमओपीटी के प्रस्ताव को अस्वीकृत कर दिया था क्योंकि वह सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं था। यह नोट करने योग्य है कि इस प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित दरों में वृद्धि को नकारा है, न कि प्रचलित दरों की वैधता को। वार्षिक वृद्धि जोड़ने के बाद, प्रचलित दरों को उस समय तक जारी रखने की इजाजत दी गई थी, जब तक कि पत्तन प्रचलित मार्गदर्शियों एवं अनुदेशों का विधिवत अनुपालन करते हुए, अपने संशोधन के लिए एक प्रस्ताव प्रस्तुत करता है। यह उसी पृष्ठ भूमि में है कि एमओपीटी के संपदा किरायों को, पिछली बार समीक्षा के लगभग एक दशक से भी ज्यादा के बाद 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुबंधों का अनुपालन करते हुए, एमओपीटी अपने संपदा किरायों के संशोधन के लिए एक प्रस्ताव लेकर आया है और पत्तन का प्रस्ताव अब भावी प्रभाव से संपदा किरायों में संशोधन चाहता है।
- (ii) पत्तन न्यासों से संबंधित (उनके स्वामित्व वाले) भूखंडों के लिए पट्टेदारी किराये निर्धारित करने के प्रयोजन से इस प्राधिकरण को आदेश प्राप्त है कि वह महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 111 के तहत नीति निर्देश के रूप में, सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन / अनुसरण करे, जैसा कि मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी प्रशुल्क मार्गदर्शियों की धारा 8 में अनुबंधित है। एमओपीटी ने इसकी पुष्टि की है कि उसका प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा घोषित और 13 जनवरी 2011 से सभी महापत्तन न्यासों पर लागू की गई महापत्तन भूमि नीति के अनुरूप है।
- (iii) सशर्तताओं के साथ भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों की सिफारिश एमओपीटी के प्रधान की अध्यक्षता वाली एक समिति ने की है, एमओपीटी के अन्य अधिकारी उसके शेष सदस्य हैं। इसके अलावा, प्रस्तावित पट्टेदारी किराये और सशर्तताएँ एमओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित कर दिये गए हैं।
- (iv) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शी पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य और पट्टेदारी किराया निर्धारित करने हेतु अपनाए जाने वाली प्रक्रिया और कार्यप्रणाली सुनिश्चित करती है। भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य इनमें से कोई एक अथवा सभी घटकों पर विचार करके, जैसे (i) राज्य सरकार के रेडी रैक्नर का मूल्य, (ii) पत्तन के आस पड़ोस में स्थित भूमि / भूखंडों के पिछले तीन वर्षों में हुए वास्तविक उपयुक्त सौदों की औसत दर में 2% वार्षिक की वृद्धि जोड़ना, (iii) ऐसे ही सौदों के लिए पत्तन भूखंडों का अधिकतम स्वीकृत निविदा मूल्य (iv) किसी सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित दर और, (v) कोई अन्य प्रासंगिक घटक जिसे पत्तन द्वारा मान्य किया जाए। पट्टेदारी किराया भूखंड के इस प्रकार निर्धारित बाजार मूल्य के 6% पर निर्धारित किया जाना है और इस दर में उस समय तक 2% वार्षिक की वृद्धि की जानी है जब तक उपरोक्त दर प्राधिकरण के अनुमोदन से संशोधित नहीं कर दी जाती है।
- (v) पट्टेदारी किरायों में संशोधन के कुछ अन्य महापत्तन न्यासों के प्रस्तावों को अन्तिम रूप देते समय इस प्राधिकरण ने महसूस किया कि किसी पत्तन न्यास के लिए यह उचित होगा कि वह भूखंडों के बाजार मूल्य का निर्धारण महापत्तनों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत करे और इनमें से जो इसके लिए सबसे ज्यादा लाभप्रद हो उसके आधार पर पट्टेदारी किराये आकलित करे। अतएव, एमओपीटी को सलाह दी गई थी कि वह अपनी भूमि संपदाओं के बाजार मूल्यों का पुनः निर्धारण भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के अधीन करे और उनमें से जो भी उसके लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो, उसके आधार पर पट्टेदारी किराये सुनिश्चित कर ले।

कथित रूप से, राज्य सरकार के रैडी रैन्कर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य, जब उसकी तुलना वर्तमान बाजार मूल्य से की तो, बहुत कम था ! पत्तन के अड़ोस-पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में निजी भूमि (भूखंड) को कोई बिक्री नहीं हुई है। इसके अलावा, पत्तन द्वारा आमंत्रित निविदाओं के प्रति भी कोई प्रतिसाद / उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है। इसलिए अपनी संपदाओं के लिए किराये निर्धारित करने हेतु एमओपीटी का प्रस्ताव, सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य पर ही आधारित है। यहाँ यह उल्लेख करना उचित होगा कि एमओपीटी ने स्पष्टतः बताया है कि भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए गठित समिति ने भूमि नीति मार्गदर्शियों के पैरा 6.3(1) के अनुसार सभी पहलुओं की जाँच-पड़ताल करने के बाद ही, यह निर्णय लिया है कि सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित दर ही पत्तन के लिए लाभकारी है।

भूमि एक मूल्यवान संसाधन होने के नाते, एक पत्तन को अपनी भू संपदाओं से अपनी आय अधिक से अधिक बढ़ाने का भरसक प्रयास करना चाहिए। केवल एक ही क्रिया विधि के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना हमेशा ही उत्तम स्थिति नहीं प्रदान कर सकता है। तथापि, इस स्थिति पर गौर करते हुए कि एमओपीटी के प्रधान की अध्यक्षता वाली एक समिति ने राय व्यक्त की है कि सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित दर ही पत्तन के लिये लाभकारी है और, कि एमओपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और साथ ही इस बात पर गौर करते हुए कि इस प्रकरण में जिन उपयोगकर्ताओं से परामर्श किया गया उन्हें एमओपीटी द्वारा अपनायी गई क्रियाविधि के बारे में कोई आपत्ति / एतराज नहीं है, इस प्राधिकरण का इरादा मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार-मूल्य पर अपनी गणनाएँ आधारित करने का है।

(vi) अपनी संपदाओं के मूल्यांकन में और उन पर प्रस्तावित पट्टेदारी किराये निर्धारित करने हेतु एमओपीटी द्वारा अपनायी गई क्रियाविधि संक्षेप में नीचे दी गई है :-

(क) मूल्य निर्धारक ने पत्तन भूमि को छः क्षेत्रों (झोनों) में वर्गीकृत किया है, यथा मुर्गाव हार्बर क्षेत्र, हैडलैंड, बायना, वास्को, डाबोलिम, डाबोलिम / चिकलिम / सान्कोअले, और प्रचलित विक्रय मूल्य और बाजार सर्वेक्षण जैसे घटकों को ध्यान में रखते हुए भूमि का क्षेत्रवार बाजार-मूल्य निर्धारित किया है।

(ख) मुर्गाव हार्बर से संबंधित क्षेत्र के संदर्भ से, यद्यपि मूल्य निर्धारक ने भूमि का बाजार-मूल्य रु.6000/- प्रति वर्गमीटर पर निर्धारित किया था, उसने भूमि का मूल्य इस आधार पर रु.6000/- प्रति वर्गमीटर पर निर्धारित किया था, उसने भूमि का मूल्य इस आधार पर रु.10,000/- प्रति वर्गमीटर वर्णित किया है कि यदि भूमि को रिक्लेम किया जाता है तो इस भूमि से अधिक लाभ कमाया जा सकता है। एमओपीटी का विचार है कि समुद्र तट के पिछवाड़े को रिक्लेम करने व्यापक गुंजाइश है और उसके द्वारा भूखंड को अधिक बढ़ा करने की काफी गुंजाइश है। ऐसी हालत में भूखंड में विकास के लिये अथवा बेहतर लाभ कमाने की व्यापक संभावनाएँ हो जाएगी।

इसी प्रकार, हैडलैंड साडा से संबंधित क्षेत्र के संदर्भ में, हालांकि मूल्य निर्धारक ने भूमि का बाजार-मूल्य रु.5000/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया है, उसने भूमि का मूल्य इस आधार पर रु.8000/- प्रति वर्गमीटर उल्लेख किया है यदि कचरा-संयंत्र कहीं और भेज दिया जाए तो यह भूमि अधिक लाभ कमाएगी। एमओपीटी ने पुष्टि की है कि कचरा संयंत्र को हैडलैंड साडा / वास्को शहर से बाहर ले जाने के लिये स्थानीय नगरपालिका के साथ बातचीत / प्रयास जारी हैं और यदि कचरा स्थल हैडलैंड साडा से अन्यत्र स्थानान्तरित कर दिया जाता है तो विचाराधीन भूमि का मूल्य बढ़ जाएगा।

मुर्गाव हार्बर तथा हैडलैंड साडा / वास्को शहर में भूमि के उच्चतर बाजार मूल्य पर विचार करने हेतु एमओपीटी द्वारा दिया गया तर्क भविष्यवादी है और यह तभी साकार होगा यदि एमओपीटी मुर्गाव हार्बर में समुद्र तट के पिछवाड़े का रिक्लेम करे और हैडलैंड साडा / वास्को शहर से कचरा संयंत्र अन्यत्र स्थानान्तरित करे। इसलिए, कथित भूखंडों के उन बाजार-मूल्यों पर आधारित पट्टेदारी किराये प्रदान करना उचित नहीं होगा जो कुछ घटनाओं के घटने पर आश्रित हैं। इस प्रकार, पट्टेदारी किराये मुर्गाव हार्बर स्थित भूमि के बाजार-मूल्य रु.6000/- प्रति वर्गमीटर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर स्थित भूमि के बाजार मूल्य रु.5000/- प्रति वर्गमीटर के आधार पर प्रदान किये गये हैं। किन्तु, जैसे ही मुर्गाव हार्बर में समुद्र तट के पिछवाड़े की भूमि रिक्लेम हो जाती है और हैडलैंड साडा / वास्को शहर से कचरा संयंत्र

अन्यत्र स्थानान्तरण का कार्य पूरा हो जाता है तो एमओपीटी मुर्गाव हार्बर तथा हैडलैंड साडा / वास्को शहर में भूमि के संशोधित बाजार मूल्य जैसा मूल्य निर्धारित किये हैं, क्रमशः रु.10,000/-प्रति वर्ग मीटर और रु.8000/- प्रति वर्ग मीटर के आधार पर गणित (संशोधित) पट्टेदारी किराये वसूल सकता है। दरमान में इस संबंध में एक उपयुक्त सशर्तता प्रदान की गई है ताकि पत्तन को, एक बार फिर इस प्राधिकरण का अनुमोदन मांगने की जरूरत न पड़े।

(ग) मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित उपर्युक्त छः क्षेत्रों की भूमि के बाजार-मूल्य पर 6% वार्षिक की पैदावार (आय) पर विचार करते हुए, एमओपीटी द्वारा कथित क्षेत्रों के लिये पट्टेदारी किराये निर्धारित किये गए हैं।

(vii) (क) ऊपर परिचर्चाओं के अधीन पत्तन द्वारा मुर्गाव हार्बर एवं वास्को-डि-गामा खाड़ी, हैडलैंड साडा, वायना, वास्को-डि-गामा शहर और डाबोलिम में कार्यालय भवन तथा अन्य संरचनाएं संचालित करने हेतु पत्तन द्वारा प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क अनुमोदित किये जाते हैं।

यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि एमओपीटी के प्रचलित दरमान वास्को-डि-गामा शहर और डाबोलिम स्थित क्षेत्रों के लिये लाइसेंस शुल्क प्रदान नहीं करता क्योंकि वास्को-डि-गामा शहर और डाबोलिम स्थित भूमि जैसा एमओपीटी द्वारा सूचित किया गया है, (अभी तक) आबंटित नहीं की गई है। अब, पत्तन के प्रस्ताव में उपर्युक्त दो क्षेत्रों के लिये लाइसेंस शुल्क प्रदान करना भी शामिल किया गया है। जेडआईएल ने, वास्को शहर से संबंधित किरायों में अत्यधिक वृद्धि के प्रति आपत्ति व्यक्त की है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में अपेक्षा की गई कि पट्टेदारी किरायों में भूमि के प्रचलित बाजार-मूल्य के आधार पर प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधन किया जाए। वास्को शहर समेत भूमि का बाजार-मूल्य समय बीतने के साथ ऊपर ही ऊपर चढ़ने वाला है। एमओपीटी ने भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए अपना प्रस्ताव तैयार किया है और पट्टेदारी किरायों में उछाल, जो भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित है, अनिवार्य / अवश्यमावी है।

(ख) वास्को-डि-गामा और डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोअले स्थित फोरशोर भूमि के कब्जे के लिये एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित प्रमार भी, विभिन्न भूखंडों के, मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य के 6% पर ही परिगणित किये गए हैं, और इस प्रकार अनुमोदित हैं।

संयोगवश, फोरशोर भूमि पर कब्जे के लिये लाइसेंस शुल्क प्रदान करने वाली प्रचलित तीन स्तरीय संरचना में पत्तन सीमाओं के भीतर पड़ने वाले वाणिज्यिक एवं गैर वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु क्षेत्र के उपयोग के लिये अलग लाइसेंस शुल्क शामिल है।

एमओपीटी ने कथित प्रशुल्क मद को वास्को खाड़ी से आगे पोतों की मरम्मत का कार्य करने अथवा कोई अन्य उद्योग चलाने हेतु लाइसेंस शुल्क प्रदान करते हुए, प्रचलित दो अन्य मदों में स्थान दे दिया है। किन्तु, प्रचलित प्रशुल्क मद को इस प्रकार स्थान देते समय, वाणिज्यिक एवं गैर वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिये लाइसेंस शुल्कों में वर्तमान अन्तर को समाप्त करने का प्रस्ताव है। किन्तु, इस विषय में एक प्रश्न पूछे जाने के बावजूद इस प्रकार की समाप्ति का कारण स्पष्ट नहीं किया गया है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1)(ई) अनुबंधित करती है कि दरमान भूमि के उपयोग के अनुसार बदलना चाहिए और ऐसे बदलते हुए दरमान की सिफारिश, भूमि उपयोग आयोजना में प्रतिबिम्बित भूमि के अंतिम उपयोग के अनुसार की जाती है, जैसाकि तथ्यात्मक स्थिति से संबंधित नोट में स्पष्ट किया गया है, एमओपीटी ने पुष्टि की है कि इसके द्वारा प्रस्तावित दर-संरचना अंतिम उपयोग के अनुसार है जैसा भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित है यह जोर देकर कहा है कि मार्गदर्शियों से कोई / कहीं भटकाव नहीं है। ऐसी व्यवस्था के प्रति उपयोगकर्ताओं से कोई विन्दुवार आपत्ति नहीं है। अतएव, इस प्राधिकरण का इरादा, इस संबंध में एमओपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदित करने का है।

- (ग) मुर्गाव, वास्को-डि-गामा खाड़ी, हैडलैंड साडा / बोगडा, बायना और वास्को खाड़ी से आगे पत्तन सीमातक, डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोअले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल फोरशोर में मार्ग-अनुमति प्रभारों से संबंधित अगली प्रशुल्क मद के संबंध में एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित दरें भी, मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित अलग-अलग भूखंडों के बाजार-मूल्य के 6% पर आकलित की गयी है और इसलिये अनुमोदित की जाती हैं।

एसडब्ल्यूपीएल और जेडआईएल जैसे उपयोगकर्ताओं ने राय दी है कि चूंकि मार्ग-अनुमति एक ही क्षेत्र में ऊपर / नीचे अथवा जमीन के नीचे स्तरों में, साझा उपयोगकर्ता आधार पर प्रदान की जाती है, उपयोगकर्ताओं से अलग-अलग प्रभार नहीं लिया जाना चाहिए। जेडआईएल ने कहा है कि ऐसे मामलों में, एक प्रदत्त क्षेत्र को लागू मार्ग-अनुमति प्रभार की कुल राशि उस विशिष्ट क्षेत्र के सभी उपयोगकर्ताओं के बीच बांट दी जानी चाहिए। इस संदर्भ में जैसाकि एमओपीटी ने ठीक ही उल्लेख किया है, 2010 की भूमि नीति मार्गदर्शियों का संलग्नक-1 में प्रदत्त, पाइपलाइन बिछाने हेतु मार्ग-अनुमति प्रदान करने के लिये व्यापक शर्तों और निबंधनों का नोट-3 निम्नलिखित अनुबंधित करता है :-

“3. सुविधा भरपायी राशि अथवा मार्ग-अनुमति प्रभार, एक मार्गीय अनुमति (पैदलमार्ग) में वर्तमान स्तरों की चिंता न करते हुए, सभी पक्षकारों द्वारा भुगतान किया जाएगा।”

जैसा देखा जा सकता है, उपरोक्त अनुबंधन प्रत्येक उपयोगकर्ता से मार्ग-अनुमति प्रभारों के भुगतान का आह्वान करता है। किन्तु, व्यापक शर्तें एवं निबंधन कहीं भी अनुबंधित नहीं करता है कि प्रत्येक उपयोगकर्ता को पूरे-पूरे मार्ग-अनुमति प्रभारों का भुगतान करना होगा।

उपयोगकर्ताओं द्वारा मार्ग-अनुमति प्रभारों के भुगतान के संदर्भ में इस प्राधिकरण द्वारा पारित पूर्ववर्ती आदेश अनुपातिक आधार पर मार्ग-अनुमति प्रभार के भुगतान का प्रावधान करता है। इस प्राधिकरण ने जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) के बारे में दिनांक 10 अगस्त 2004 के अपने आदेश में, पाइपलाइनों के लिये मार्ग-अनुमति प्रभार परिगणित करने का सूत्र प्रदान किया है जो पुनः उद्धृत किया जाता है :

“मार्ग अनुमति प्रभारों के प्रयोजन से, एकल पाइपलाइनों द्वारा घेरे गये क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास पर आधारित होना चाहिए। बहुपरतों वाली पाइपलाइनों के ढेरों के मामलों में, बहुपरत वाली पाइप लाइनों के ढेरों / चट्टों द्वारा घेरा गया वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को, उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर अनुपातिक क्षेत्रफल के लिये बिल जारी करना चाहिए। सड़कों, रेल लाइनों, पोतघाटों आदि के संबंध में हिस्सा बांटे गए क्षेत्रफल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का अनुपातिक बिल जारी किया जाना चाहिये। इस के लिये मानना होगा कि भूमि पर केवल मात्र उन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है वह केवल मार्ग का अधिकार ही है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोगकर्ता यह स्थापित / सिद्ध कर दें कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र, मार्ग अनुमति प्रभार लगाने के मतलब से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए।”

बहुपरत / स्तर वाली पाइपलाइन की परिस्थिति में पूरे मार्ग-अनुमति प्रभार लगाने के बारे में एसडब्ल्यूपीएल और जेडआईएल जैसे उपयोगकर्ताओं के सारोकार पर कथित सत्र के जरिये प्रकाश डाला गया है क्योंकि कथित सूत्र के अनुसार, बहुपरतीय पाइपलाइन चट्टों के मामलों में, बहुपरतीय पाइपलाइन चट्टों द्वारा घेरा गया वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और विभिन्न उपयोगकर्ताओं को, उस क्षेत्र से गुजर रही पाइप लाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर अनुपातिक क्षेत्रफल बिल दिया जाना चाहिए। कोच्चि पत्तन न्यास (सीओपीटी) (आदेश दिनांक 4 मई 2010) न्यू मंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) (आदेश दिनांक 16 जून 2010) और कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) (आदेश दिनांक 19 जनवरी 2011) के मामले में मार्ग अनुमति प्रभार की गणना के लिये,

विभिन्न पत्तन न्यासों के दरमान में यही सूत्र प्रदान किया गया है। एमओपीटी ने स्थिति को प्रतिबिम्बित करने के लिये अपना प्रस्तावित नोट संशोधित करने के प्रति सहमति व्यक्त कर दी है। अतएव, मार्ग-अनुमति प्रमारों से संबंधित प्रस्तावित नोट (1) को उपर्युक्त सूत्र से बदला गया है।

(vii) एमओपीटी ने एक नोट प्रस्तावित किया है कि जल क्षेत्र के लिये लाइसेंस शुल्क संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित की जाएगी। जल क्षेत्र के लिये लाइसेंस शुल्क संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रदान करना, 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.3 (के) में सन्निहित अनुबंध के अनुरूप है और इस प्रकार, अनुमोदित है।

(ix) खंड III का प्रस्तावित नोट 3, जो कहता है कि दरमान प्रत्येक अप्रैल में 2% वार्षिक की दर से बढ़ा दिये जाएंगे, भूमि नीति मार्गदर्शियों में सन्निहित अनुबंध के अनुरूप नहीं देखा गया है। भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1)(सी)केवल (इतना) कहती है कि दरों को 2% वार्षिक की दर से तब तक बढ़ाया जाएगा जब तक कि दरमान संशोधित नहीं कर दिया जाता और उसमें इस प्रकार की वृद्धि आरंभ करने का समय नहीं दिया गया है। अतएव, प्रस्तावित नोट को निम्नानुसार संशोधित / परिवर्तित किया गया है :-

"दरमान में प्रदत्त दरें, दरमान के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से एक वर्ष बीतने के बाद 2% वार्षिक की दर से स्वतः ही बढ़ जाएंगे और बढ़ी हुई दरों को संबंधित वर्ष के लिये प्रचलित अनुसूचित किराया समझा जाएगा। इस प्रकार परिगणित दर को निकटतम पूर्ण रूपये में व्यक्त किया जाएगा।"

संयोगवश ऐसा ही प्रावधान कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) की किराया अनुसूची के मामले में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया है।

उपरोक्त स्थिति की नज़र से खंड III का प्रस्तावित नोट 4 कहता है कि दरें वित्तीय वर्ष 2012-13 के लिये लागू हैं, प्रासंगिक नहीं जान पड़ता है और इसलिये निकाला जाता है।

9.1 एमओपीटी की संपदाओं के दरमान, शर्तताओं के साथ संलग्नक में संलग्न हैं।

9.2 दरमान, आदेश की भारत का राजपत्र में अधिसूचना की तिथि से 30 दिन बीतने के बाद प्रभाव में आएगा और और पांच वर्ष तक लागू रहेंगे। प्रदत्त अनुमोदन उसके बाद अपने आप निरस्त हो जाएगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा इसे विशेष रूप से विस्तारित न किया जाए।

टी.एस. बालासुब्रामणियन्, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/143/12/असा.]

संलग्नक

भाग -III
संपदा किराये

"सामान्य नोटः

प्रचलित दरमान / लाइसेंस शुल्क और पट्टेदारी किरायों की अनुसूची में प्रदत्त सभी शर्तें / नोट्स उस सीमा तक लागू होंगे (जिस सीमा तक) ये, 13 जनवरी 2011 को सरकार द्वारा घोषित महापत्तनों के लिये भूमि नीति 2010 में प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं हैं। असहमति की स्थिति में सरकार द्वारा महापत्तनों के लिये भूमिनीति 2010 में प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं हैं। असहमति की स्थिति में, सरकार द्वारा महापत्तनों के लिये भूमि नीति 2010 में प्रदत्त शर्तें ही प्रचलित होंगी।

I. कार्यालय भवन एवं अन्य संरचनाओं के लिये पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क :

ब्यौरा	दर प्रति 10 वर्ग मीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु.में)
कार्यालय भवन एवं अन्य संरचनाएं संचालित करने हेतु लाइसेंस शुल्क :	
(क) मुर्गाव हार्बर तथा वास्को-डि-गामा खाड़ी में	300.00
(ख) हैडलैंड साडा	250.00
(ग) बायना	500.00
(घ) वास्को-डि-गामा शहर	2500.00
(ङ) डाबोलिम	300.00

नोट :-

- (क) ऊपर वर्णित क्षेत्रों में, यदि भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनों के लिये संरचना निर्माण के लिये किया जाता है तो मंडल (बोर्ड) का अनुमोदन प्राप्त करना होगा।
- (ख) एमओपीटी द्वारा मुर्गाव हार्बर में समुद्र तट के पिछवाड़े को रिक्लेम कर लेने के तुरंत बाद, मुर्गाव हार्बर और वास्को-डि-गामा खाड़ी में कार्यालय भवन और संरचनाएं चलाते रहने के लिये पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क जैसा ऊपर (क) पर प्रदत्त है - स्वतः रु.500/- प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा।
- (ग) हैडलैंड साडा / वास्को शहर से कचरा संयंत्र के स्थानान्तरित हो जाने के तुरंत बाद हैडलैंड साडा स्थित कार्यालय भवनों और अन्य संरचनाओं को संचालित करने के लिये पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क जैसा ऊपर (ख) पर प्रदत्त है रु.400/- प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह अथवा उसका अंश संशोधित हो जाएगा।

II. फोरशोर भूमि पर कब्जे के लिये प्रभारः

क्रम सं.	ब्यौरा	दर(रु.में)	यूनिट
1.	वास्को-डि-गामा खाड़ी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग संचालित करने के प्रयोजन से।	300.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश
2.	वास्को-डि-गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोअले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल फोरशोर) लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिये।	350.00	-वही-

नोट :- मुर्गाव हार्बर में समुद्र तट के पिछवाड़े एमओपीटी द्वारा रिक्लेम कार्य पूरा कर लेने के तुरंत बाद, लांच / बार्ज मरम्मत कारखाना अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग संचालित करने के लिये फोरशोर भूमि के कब्जे के लिये प्रभार, जैसा ऊपर (I) में प्रदत्त है, रु. 5000/- प्रति 10 वर्गमीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा।

1775 9612-4

III. मार्ग-अनुमति प्रभारः

क्र.सं.	ब्योरा	दर प्रति 10 वर्गमीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु. में)
	मार्ग-अनुमति प्रभारः	
(क)	मुर्गाव, वास्को-डि-गामा खाड़ी	300.00
(ख)	हैडलैंड साडा / बोगडा	250.00
(ग)	बाथना	500.00
(घ)	वास्को खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम / चिकालिम / सान्कोअले / जुआरी नदी का उत्तर / बेतुल फोरशोर	350.00

नोट :

1. मार्ग-अनुमति प्रभारों के प्रयोजन से, एकल पाइप लाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतों / सतहों वाली पाइपलाइनों के डेरों / चट्टों के मामले में, बहु-परत वाली पाइपलाइनों के चट्टों द्वारा घेरे गए वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी पाइप लाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर, आनुपातिक क्षेत्रफल के लिये बिल जारी करना चाहिए। सड़कों, रेल लाइनों, पोत घाटों आदि के संबंध में हिस्सा बांटे गए क्षेत्रफल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का आनुपातिक बिल जारी किया जाना चाहिए। इस के लिये मानना होगा कि भूमि पर केवल मात्र इन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है, वह केवल मार्ग का अधिकार ही है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है यहद उपयोगकर्ता यह स्थापित / सिद्ध कर दें कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र मार्ग अनुमति प्रभार लगाने के प्रयोजन से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए।
2. एमओपीटी द्वारा मुर्गाव हार्बर में समुद्र तट के पिछवाड़े रिक्लेम कार्य पूरा कर लिये जाने के तुरंत बाद मुर्गाव, वास्को-डि-गामा खाड़ी में मार्ग-अनुमति प्रभार जैसाकि ऊपर (के) में प्रदत्त है, रु.500/- प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा।
3. कचरा संयंत्र हैडलैंड साडा / वास्को शहर से अन्यत्र स्थानान्तरित कर दिये जाने के तुरंत बाद हैडलैंड साडा / बोगडा में मार्ग-अनुमति प्रभार जैसा कि ऊपर (ख) में प्रदत्त है, रु.400/- प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश पर, अपने आप संशोधित हो जाएंगे।
4. जल क्षेत्र के लिये लाइसेंस शुल्क, उसके साथ संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा।
5. दरमान में प्रदत्त दरें, दरमान के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से प्रत्येक वर्ष की स. दर से स्वतः ही बढ़ जाएगी और बड़ी हुई दरों को संबंधित वर्ष के लिये प्रचलित अनुसूचित किराया. ... इस प्रकार गणना की गई दर को निकटतम पूर्ण रूपये में व्यक्त किया जाएगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 15th May, 2012

No. TAMP/8/2012-MOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Mormugao Port Trust for revision of its estate rentals as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/8/2012-MOPT

Mormugao Port Trust

....

Applicant

ORDER

(Passed on this 2nd day of May, 2012)

This case relates to a proposal dated 11 January 2012 received from the Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of its estate rentals.

2. It may be relevant to recall that the MOPT in its proposal for general revision of its tariff which was disposed by this Authority vide Order No.TAMP/57/2008-MOPT dated 14 May 2010, had inter alia, proposed to increase the then existing Estate Rentals by 40% on adhoc basis to cover the revenue deficit in the concerned activity. For the reasons recorded in the said Order, this Authority had rejected the proposal of MOPT which was not in line with the Land Policy guidelines of 2004.

3.1. In this backdrop, the MOPT under cover of its letter dated 11 January 2012 has filed its proposal for revision of its estate rentals. The main points made by MOPT are summarised below:

- (i). The Land Policy for Major Ports issued by the Ministry of Shipping (bearing no.PT/17011/55/87-PT) dated 8 March 2004 and subsequent guidelines issued in this regard from time to time for revision of lease rentals have been complied with. The MOPT has confirmed that its proposal is in line with the Land Policy for Major Ports announced by the Government of India and made applicable to all major port trusts vide MOS letter No. PT-11033/4/2009-PT dated 4 March 2011.
- (ii). As per Clause 5.3(1) of the Land Policy Guidelines issued by the Government of India, a Committee has to be constituted for fixing market value of land and schedule of rates. Accordingly, a Committee was constituted by the Board headed by Chairman of the Port and the other members. It was decided to appoint an approved Land Valuer for assessing the market value of the land and accordingly a Government Registered Valuer was appointed. The Valuer has submitted his Report on valuation of port land.
- (iii). The approved valuer has classified the land of the Port into six zones. The market value of land is assessed zone-wise. The Committee after going through the various aspects and considering the parameters given in the Land Policy Guidelines has accepted the market value of land as assessed by the approved valuer. The MOPT has furnished The Report of the Land Committee dated 23 December 2011.
- (iv). The Committee has recommended the Scale of Rates for the estate rentals to the port land in six zones based on the valuation report submitted by the approved valuer. The location, market value of land, existing SOR and proposed lease rental @ 6% on market value (per 10 sq. mtr./ per month) are detailed below:

Particulars of Estate/ Zones	Market value in ₹ of port land assessed by approved valuer as per Valuation Report dated 16/7/2011	Existing SOR per m ² per month after escalation in ₹	Proposed SOR per m ² per month in ₹ taking 6% of market value as rent per month
Mormugao harbour area	10000	39.63	50.00
Headland/ Bogda	8000	31.47	40.00
Baina	10000	31.47	50.00
Vasco	50000	31.47	250.00
Dabolim	6000	No existing SOR	30.00
Dabolim/ Chicalim/ sancoale/ north of Zuari river/ Betul Foreshore	7000	5.86	35.00

The license fee for water area in the port's jurisdiction will be ₹17.50 per sqm. as against the present rate of ₹5.86/ sqm.

- (v) An exercise based on the guidelines of TAMP in the prescribed format has been carried out to arrive at the extent and quantum of revision necessary to meet the gap between income and expenditure of principal activity "Estate Rentals". The Form 3A indicates a deficit of 35% based on the average for three years 2012-13 to 2014-15.
- (vi) Form Nos.3A, 2A, 2B relating to estate activity, details of income of estate rentals and estate assets have been furnished, salient details of which are as follows:

(₹ in lakhs)

Particulars	Estimates at existing tariff			Estimates at the proposed tariff		
	2012-13	2013-14	2014-15	2012-13	2013-14	2014-15
Operating Income	1152.83	1176.84	1201.69	1651.37	1659.64	1668.43
Operating Expenditure	606.51	642.90	681.48	606.51	642.90	681.48
Depreciation	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72
Overheads	334.62	354.70	375.98	334.62	354.70	375.98
FMI - FME	-209.61	-224.32	-239.91	-209.61	-224.32	-239.91
Capital Employed	2828.23	2795.11	2762.34	2828.23	2795.11	2762.34
ROCE	336.00	331.25	326.56	336.09	331.25	326.56
Net Surplus/ Deficit	-374.63	-417.05	-462.96	123.91	65.75	3.78
Net Surplus/ Deficit as % of Income	-32.50%	-35.44%	-38.53%	7.50%	3.96%	0.23%
Average Surplus / Deficit	-35.49%			3.90%		

3.2. The MOPT has proposed to revise the Scale of Rates under Part-III relating to Estate Rentals in the following manner:

"General Note:

All the conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates/ Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy for Major Ports 2010 announced by the Government on 13 January 2011. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy for Major Ports 2010 shall prevail.

I. LICENSE FEE ON PORT LAND FOR OFFICE BUILDING AND OTHER STRUCTURES:

Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
Licence fee on Port land for maintaining office bldgs. and other structures at:	
(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama - Bay.	500.00
(b). Head Land Sada	400.00
(c). Baina	500.00
(d). Vasco Da Gama - City	2500.00
(e). Dabolim	300.00

Notes: The approval of the Board is to be obtained in case the land is used for building structures for residential purpose, in the above mentioned areas.

II. CHARGES FOR OCCUPATION OF FORESHORE LAND:

Sr. No.	Description	Rate (in ₹)	Unit
1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.	500.00	Per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof.

2.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	350.00	- do -
----	---	--------	--------

III. WAY LEAVE CHARGES:

Sr. No.	Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
	Way leave charges at:	
(a).	Mormugao, Vasco da Gama Bay.	500.00
(b).	Head Land Sada/ Bogda	400.00
(c).	Baina	500.00
(d).	Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	350.00

Note:

- Area for this purpose of way leave charges shall be arrived at taking into account the external diameter of the pipeline plus 30 (thirty) centimeters as working space as the width and length of the pipeline.
- The Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land.
- The SOR shall be escalated by 2% per annum every April, till such time that SOR is revised with the approval of the Competent Authority/ TAMP. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.
- The rates shown in the table above are applicable for the F.Y. 2012-13."
- 3.3. The MOPT vide its letter dated 12 April 2012 has stated that the Board of Trustees in its meeting held on 16 March 2012 has approved the proposal of the port for revision of estate rentals and has furnished a copy of the Resolution of the Board.
4. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the proposal of the MOPT was circulated to the concerned users/ user organisations seeking their comments. Apart from Mormugao Port Users Association (MPUA) who had no comments to offer, we have not received any comments from the users / user organisations on the subject proposal.
5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the MOPT was requested to furnish additional information/ clarifications vide our letter dated 5 March 2012. The MOPT vide its letter dated 13 March 2012 has furnished its response. A summary of the queries raised by us and reply furnished by MOPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Queries raised by us	Reply furnished by MOPT
I.	GENERAL:	
(i).	The MOPT to confirm that its proposal is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India and made applicable to all major port trusts vide MOS letter No. PT-11033/4/2009-PT with effect from 13 January 2011.	The proposal is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India, vide MOS letter No.PT/11033/4/2009-PT w.e.f. 13 January 2011.
(ii).	The MOPT to confirm that the rate structure proposed by the MOPT is in accordance with end use as warranted by the Land Policy guidelines referred to above.	The rates structure proposed by the MOPT is in accordance with end use as warranted by the Land Policy guidelines.

17754/12-5

(iii).	If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy Guidelines referred above, MOPT to furnish the details thereof and the reasons therefor.	In the present proposal there is no deviation from the Land Policy guidelines.
(iv).	The MOPT to furnish Form – 1, giving details relating to the estate activity.	The Form I giving details relating to Estate activity was submitted alongwith the proposal. However, copy of the same is furnished.
(v).	As mentioned in Note 3 of Form – 1, please furnish the details of the leases granted by the port for commercial and other purposes, area-wise, separately for the last 3 years viz., 2009-10, 2010-11 and 2011-12.	Port has not entered into agreement for new leases in the past three years.
(vi).	MOPT has not furnished the comparative position between the Current and the proposed Scale of Rates and conditionalities obtaining as required at Part 2 of Form – 1. The MOPT to furnish a comparison of the existing and proposed rentals alongwith the existing and the proposed conditionalities in the prescribed format.	The comparative position between the current and proposed Scale of Rates and conditionalities is furnished.
(vii).	Note -4 to Form -1 requires a major port to confirm that Development Cost is allocated to land used by port and each category of rentable land at actuals or on pro-rata basis. The MOPT has not mentioned anything in this regard. Please furnish the original cost and the cost of development incurred subsequently for each category of land. It may also be stated whether the Development cost has been allocated to the rentable land. The basis of allocation, whether at actuals or on pro-rata basis may also be furnished.	The total original cost/ acquisition cost of port land is ₹898.25 lakhs. As regards to allocation of development cost, it is informed that port has not incurred major expenditure on development of port land.
II.	VALUATION OF LAND:	
(i).	Clause 6.3 (1) of the Land Policy guidelines prescribes the factors to be reckoned with for determination of the market value of the port land. It is seen from the proposal that the MOPT has considered the market value of land as assessed by the approved valuer alone as base to determine the lease rentals. In this context, the MOPT to clarify/ furnish the following:	
	(a). The reasons as to why the market value of the land has not been assessed based on the State Government's Ready Reckoner, as stipulated in Clause 6.3 (1) (a) (i) of the Land Policy guidelines of 2010, may be explained. The market value of the lands as per the State Government's Ready Reckoner may be furnished.	The market value of the land is not assessed based on the State Government's Ready Reckoner, because it is very much at lower side and not comparable with the present market rates. The copy of State Government's Ready Reckoner is furnished.
	(b). Clause 6.3 (1) (a) (ii) of the Land Policy guidelines of 2010 stipulates the average rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity, as one of the factors for the purpose of assessment of market value of land. The average rate of actual relevant	There is no private land in port's vicinity for which sale deed transactions took place. However, the properties at Vasco area have been compared with the recent transactions. The copy of the extract from valuation report is furnished.

	transactions registered in the last three years in the vicinity of the relevant areas may be furnished.	
	(c). The reasons as to why the market value of the land has not been assessed based on the accepted tender rates as stipulated in Clause 6.3 (1) (a) (iii) of the Land Policy guidelines of 2010, may be explained. The accepted tender rates of port land for similar transactions may be furnished.	The port had made an attempt to float the tenders. However, there is no response from the users.
	(d). While finalizing the lease, rental, revision proposals of some of the other Major Port Trusts, this Authority felt that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all the options given in the Land Policy guidelines for Major Ports and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. Since the MOPT has arrived at the market value of land based on the value arrived by the approved valuer only, the MOPT to assess the market value of its landed estate under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.	The Committee constituted for valuation of port had examined all aspects in accordance with para 6.3(1), "Market value of land and Schedule of Rates (SOR)" of Land Policy guidelines and decided that the rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the port is beneficial to the port.
(ii).	With reference to assessment of market value of land based on the value arrived by the approved valuer, the MOPT to furnish/ clarify the following:	
	(a). With reference to the area relating to Mormugao Harbour, though the valuer has arrived at market value of the land of ₹6000/- per sq.mtr., he has reported the market value of the land at ₹10000/- per sq.mtr., on the ground that the land would fetch higher returns if the land is reclaimed. The basis for the hike of ₹4000 per sq. mtr. may be explained.	The subject plot is located near the port water area. At present the plot is small and no demand due to small in size. The valuer has valued at ₹6000/- per sq. mtr. However, there is wide scope for reclaiming the rear seaside and thereby making plot larger in which case the plot will have greater potentiality for development or fetching higher returns. Since there is some other area within the vicinity having larger dimension, the same has been taken @ ₹10,000/- per sq. mtr. The copy of valuation report is furnished.
	(b). With reference to the area relating to Headland Sada, though the valuer has arrived at market value of the land of ₹5000/- per sq.mtr., he has reported the market value of the land at ₹8000/- per sq.mtr., on the ground that the land would fetch higher returns if the garbage plant is shifted. The basis for the hike of ₹3000 per sq. mtr. in the market value may be explained.	The valuer had valued the land at Headland Sada, @ ₹5000/- per sq. mtr. At present, the garbage plant of Mormugao Council is situated at Headland, Sada. This gives stinking smell. The unsightly and unhygienic appearance at the site has depreciated the value of land. The efforts are on with the local municipalities for shifting garbage plant out of Headland Sada/ Vasco city. If garbage site is shifted from Headland Sada, the value of the subject land will increase to ₹8,000/- per square metre.
iii.	PROPOSED RENTALS AND CONDITIONALITIES:	
(i).	The existing Scale of Rates do not prescribe licence fee for areas like Headland Sada, Vasco Da Gama city and	The existing Scale of Rates prescribes licence fee for Headland, Sada. However, no licence fee is prescribed for areas at Vasco-Da-Gama

	Dabolim. In such a scenario, the existing arrangement and the rates levied on office buildings and other structures at the above mentioned areas may be explained.	City and Dabolim. The land at Dabolim is vacant and not allotted till date which was purchased for development of container yard. As regards licence fee at area of Vasco-Da-Gama city, it is informed that no licence fees are levied on Welfare buildings situated at Vasco city. However, recently one building has been constructed on a plot admeasuring an area of 0.07 acres, which is not yet allotted.
(ii).	The reason for deleting the existing Note (1) and (2) of Section I may be explained.	The existing notes 1 and 2 of Section I, are substituted in the proposal. (However, the proposed notes do not prescribe the rates to be levied for the land used/ licensed for building structures for residential purposes.)
(iii).	The basis and workings to arrive at the proposed charges for occupation of foreshore land may be furnished.	The proposed charges for occupation of foreshore land is based on the Report of the Land Valuer. The rates are arrived considering 6% return on the market value as per the Land Policy Guidelines.
(iv).	The existing three tier structure prescribing charges for occupation of foreshore land has been proposed to be truncated to a two tier structure by MOPT. The basis and the financial impact relating to the said rationalization may be furnished with details.	The proposed charges for occupation of foreshore land is based on the Report of the land valuer. The existing structure prescribing charges for occupation of foreshore land is under three heads, such as licence fees for barge building/ repair workshops or any other industry and also for commercial and non-commercial purpose. It was decided not to segregate charges for foreshore land on the basis of commercial and non-commercial purpose. The financial impact due to such rationalization is negligible as total income from foreshore land for the year was ₹13.62 lakhs.
(v).	The basis and workings to arrive at the proposed way leave charges may be furnished.	The proposed way leave charges is based on the land valuation and return of 6% as per Land Policy Guidelines.
(vi).	In the existing Scale of Rates, the unit for the levy of the way leave charges for pipelines is per 10 square meters per calendar month or part thereof. The MOPT has proposed to continue with the existing arrangement. In this context it may be relevant to mention here that the Authority vide its Order dated 10 August 2004 in respect of Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) has prescribed formula for calculating way leave charges for pipelines. The same formula has been prescribed for calculating way leave charges for pipelines in case of Cochin Port Trust (COPT) (Order dated 4 May 2010), New Mangalore Port Trust (NMPT) (Order dated 16 June 2010) and Kolkata Port Trust (KOPT) (Order dated 19 January 2011) in the Scale of Rates of the respective Port Trust. The said Orders are available in the website of the Authority. The proposed Section III be modified in line with formula prescribed by the Authority.	As suggested by the Authority, the proposed note to Section III has been amended.

(vii).	The proposed Note 3 of Section III which states that the Scale of rates shall be escalated by 2% per annum every April, is not seen to be in line with the stipulation contained in the Land Policy Guidelines and hence may be modified.	At para 6.3 (c) of Land Policy, it is stated the SOR shall be escalated by 2% per annum. Escalation at every April of the calendar year is proposed for accounting and administrative convenience.
(viii).	The proposed Note 4 in Section III states that rates shown in the table are applicable for financial year 2012-13. It may be noted that rentals to be approved by the Authority will come into effect from the date of effect of the Order to be passed by the Authority.	Noted please.

6.1. A joint hearing in this case was held on 16 March 2012 at the Mormugao Port Trust (MOPT) premises. The MOPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, MOPT and the concerned users/ user organisations have made their submissions.

6.2. As decided at the joint hearing, the users were requested to furnish their written comments. Some of the users like South West Port limited (SWPL) and Zuari Industries Limited (ZIL) have furnished their comments. These comments were forwarded to the MOPT as feedback information. The MOPT has responded on the comments of SWPL and ZIL.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). Hitherto, the proposal of MOPT for revision of its estate rentals formed part of its general revision proposals, wherein the port requested this Authority to revise the estate rentals following the cost plus approach. In the tariff Orders of 2002 and 2006 disposing of the general revision proposals of MOPT, the cost plus approach as requested by MOPT for setting estate rentals was negated with a direction to the port to frame its proposal following the Land Policy Guidelines of the Government. Even in the tariff Order of May 2010 disposing of the general revision proposal of MOPT, this Authority had rejected the proposal of MOPT seeking an adhoc increase in the estate rentals as it was not in line with the Land Policy Guidelines of the Government. It is noteworthy that this Authority had only negated the increase in rates proposed by the port and not the validity of the existing rates. The existing rates, with annual escalation accrued, were allowed to continue till such time the port comes up with a proposal for their revision, duly complying with the extant guidelines and instructions. It is in this backdrop, that the MOPT has now come up with a proposal for revision of its estate rentals following the stipulations of the Land Policy Guidelines of 2010, after over a decade since the estate rentals of MOPT were last reviewed; and, the proposal of the port now seeks revision of estate rentals with prospective effect.
- (ii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time as stipulated in Clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005, as a policy direction under Section 111 of the MPT Act, 1963. The MOPT has confirmed that its proposal is in line with the Land Policy for Major Ports announced by the Government of India and made applicable to all major port trusts with effect from 13 January 2011.
- (iii). The proposed lease rentals for the land alongwith the conditionalities have been recommended by a Committee headed by Chairman, MOPT and consisting of other officials of MOPT. Further, the proposed lease rentals and the conditionalities have been approved by the Board of Trustees of MOPT.

1725 40/12-6

- (iv). The Land Policy Guidelines of 2010 lay down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(1) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.
- (v). While finalizing the lease rental revision proposals of some of the other Major Port Trusts, this Authority felt that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all the options given in the Land Policy guidelines for Major Ports and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. The MOPT was, therefore, advised to re-assess the market values of its landed estates under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.

Reportedly, the market value of the lands based on the State Government's Ready Reckoner is very much on the lower side when compared to the present market values. There is no sale of private lands in the port's vicinity in the last three years. Further, the port has not received response to the tenders floated by it. Therefore, the proposal of MOPT to determine the rental for its estates is based on the market value of land as assessed by the approved valuer alone. It is relevant to mention here that the MOPT has categorically stated that the Committee constituted for valuation of land after examining all aspects in accordance with paragraph 6.3(1) of the Land Policy Guidelines has decided that the rate arrived by the approved valuer is beneficial to the port.

Land being a valuable resource, a port must strive to optimise its income from the landed estates. Determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the optimal position. Nevertheless, taking into account the position that a Committee headed by Chairman of MOPT has opined that the rate arrived by the approved valuer is beneficial to the port and that the proposal of MOPT has the approval of its Board of Trustees and also taking into account that there is no objection from any of the users consulted in this case, with regard to the approach adopted by the MOPT, this Authority is inclined to rely upon the approach adopted by MOPT to base its calculations based on the market value of the land as assessed by the valuer.

- (vi). The approach adopted by MOPT in valuation of its estates and to arrive at the proposed lease rentals thereon is summarized below:
- (a). The valuer has classified the Port land into six zones viz., Mormugao harbour area, Headland, Baina, Vasco, Dabolim, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale and has assessed the zonewise market value of the land by taking into account the factors like prevailing sale prices and market surveys.
 - (b). With reference to the area relating to Mormugao Harbour, though the valuer has arrived at market value of the land of ₹6000/- per sq.mtr., he has reported the market value of the land at ₹10000/- per sq.mtr., on the ground that the land would fetch higher returns if the land is reclaimed. The MOPT is of the view that there is wide scope for reclaiming the rear seaside and thereby making plot larger in which case the plot will have greater potentiality for development or fetching higher returns.

Likewise, with reference to the area relating to Headland Sada, though the valuer has arrived at market value of the land of ₹5000/- per sq.mtr., he has reported the market value of the land at ₹8000/- per sq.mtr., on the ground that the land would fetch higher returns if the garbage plant is shifted. The MOPT has confirmed that the efforts are on with the local municipality for shifting garbage plant out of Headland Sada/ Vasco city and that if garbage site is shifted from Headland Sada, the value of the subject land will increase.

The argument put forth by MOPT for considering a higher market value of land at Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city is futuristic and would materialize only if the MOPT carries out the reclamation of the rear seaside at Mormugao Harbour and shifts the garbage plant from Headland Sada/ Vasco city. Therefore, it may not be correct to prescribe lease rentals based on the market values of the said lands which depend upon occurrence of certain contingencies. Hence, the lease rentals are prescribed based on the market value of the land at Mormugao Harbour at ₹6000/- per sq. mtr. and Headland Sada/ Vasco city at ₹5000/- per sq. mtr. However, MOPT can recover the lease rentals calculated on the revised market value of land at Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city as assessed by the valuer at ₹10000/- per sq. mtr. and ₹8000/- per sq. mtr. respectively as and when reclamation of the rear seaside at Mormugao Harbour and shifting the garbage plant from Headland Sada/ Vasco city are completed. An appropriate conditionality in this regard is prescribed in the Scale of Rates, so that the port need not seek the approval of this Authority once again.

- (c). Considering a yield of 6% per annum on the market value of land as assessed by the valuer for the above mentioned six zones, the lease rentals for the said zones has been arrived by MOPT..

- (vii). (a). Subject to the discussions above, the licence fees proposed by the port for land for maintaining office building and other structures at Mormugao Harbour and Vasco Da Gama – Bay, Head Land Sada, Baina, Vasco Da Gama – City and Dabolim is approved.

It is relevant to mention here that the existing Scale of Rates of MOPT do not prescribe licence fee for areas at Vasco Da Gama – City and Dabolim as the land at Vasco Da Gama city and Dabolim has not been allotted, as reported by MOPT. Now, the proposal of the port also includes prescription of licence fee for above mentioned two areas.

The ZIL has objected to the exorbitant hike in the rentals relating to Vasco city. The Land Policy Guidelines of 2010 require the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. The market value of the land including Vasco city is bound to go up with the passage of time. The MOPT has framed the proposal following the Land Policy Guidelines and the hike in the lease rentals which is based on the market value of the land is, therefore, inevitable.

- (b). The proposed charges for occupation of Foreshore land at Vasco Da Gama and Dabolim/ Chicalim/ Sancoale by MOPT is also calculated at 6% of the market value of the respective lands as assessed by the valuer and hence approved.

Incidentally, the existing three tier structure prescribing licence fees for occupation of foreshore land includes separate licence fee for utilization of the area falling within the port limits for commercial and non-commercial purpose. The MOPT has accommodated the said tariff item in the existing other two tariff items prescribing licence fee for carrying out repairs to the vessels or any other industry at Vasco bay and beyond Vasco bay.

However, while so accommodating the existing tariff item, the existing differentiation in licence fees for commercial and non-commercial purpose is proposed to be dispensed with. But, the reason for such dispensation remains unexplained, despite a query in this regard. Clause 6.3(1)(e) of the Land Policy Guidelines of 2010 stipulates that the SOR should vary in accordance with the purpose of land use and such varying SOR is to be recommended in accordance with the end use as reflected in the Land Use Plan. As brought out in the note relating to the factual position, the MOPT has confirmed that the rate structure proposed by it is in accordance with the end use as stipulated in the Land Policy Guidelines and asserted that there is no deviation from the guidelines. Further, there is no pointed objection from users for such arrangement. Therefore, this Authority is inclined to approve the proposal of MOPT in this regard.

- (c). With regard to the next tariff item relating to the way leave charges at Mormugao, Vasco da Gama Bay, Head Land Sada/ Bogda, Baina and beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore proposed rates by MOPT are also calculated at 6% of the market value of the respective lands as assessed by the valuer and hence, it is approved.

The users like SWPL and ZIL have opined that since way leave is given on a common user basis in the same area in tiers over/ below or underground, the users should not be charged separately. The ZIL has stated that in such cases, the total amount of way leave charges applicable to a given area should be divided among all the users of the particular area. In this context, as rightly brought out by MOPT, Note 3 of the Broad Terms and Conditions for issuance of Way leave permission for laying pipelines prescribed in Annex - 1 of the Land Policy Guidelines of 2010 stipulates as follows:

"3. Facility compensation or way leave charges shall be paid by all the parties, irrespective of the tiers existing in one way-leave (pedestal)."

As can be seen, the above stipulation calls for payment of way leave charges by each user. However, the Broad Terms and Conditions do not stipulate anywhere that each user has to pay full way leave charges.

In the context of payment of way leave charges by users, an earlier Order passed by this Authority provides for payment of way leave charges on pro-rata basis. This Authority vide its Order dated 10 August 2004 in respect of Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) has prescribed formula for calculating way leave charges for pipelines, which is reproduced below:

"For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges."

The concern of the users like SWPL and ZIL with regard to levy of full way leave charges in a multi layer pipeline situation is addressed through the said formula because as per the said formula, incase of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. The same formula has been prescribed for calculating way leave charges for pipelines in case of Cochin Port Trust (COPT) (Order dated 4 May 2010), New Mangalore Port Trust (NMPT) (Order dated 16 June 2010) and Kolkata Port Trust (KOPT) (Order dated 19 January 2011) in the Scale of Rates of the respective Port Trust. The MOPT has also agreed to amend its proposed note to reflect the position as given above in its Scale of Rates. Therefore the proposed note (1) relating to Way Leave charges is replaced with the above mentioned formula.

- (viii). The MOPT has proposed a note that the Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land. Prescription of licence fee for the water area at 50% of the licence fee of abutting land is in line with the stipulation contained in Clause 6.2.2.3 (k) of the Land Policy Guidelines of 2010 and hence approved.
- (ix). The proposed Note 3 of Section III which states that the Scale of Rates shall be escalated by 2% per annum every April, is not seen to be in line with the stipulation contained in the Land Policy Guidelines. The Clause 6.3(1)(c) of the Land Policy Guidelines states only that the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the SOR is revised and does not stipulate the time of incidence of such escalation. Therefore, the proposed note is modified as follows:

"The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee."

Incidentally, a similar prescription has been approved by this Authority incase of Kolkata Port Trust (KOPT) Rent Schedule.

In view of the above position, the proposed note 4 to Section III stating that the rates are applicable for the financial year 2012-13 does not appear to be relevant and hence is deleted.

9.1. The Scale of Rates for the estates of MOPT alongwith the conditionalities is attached as Annex.

9.2. The Scale of Rates shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall be in force for five years. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/143/12/Exty.]

1775 46/12-7

Annex**Part – III
Estate Rentals*****General Note:**

All the conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates/ Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy for Major Ports 2010 announced by the Government on 13 January 2011. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy for Major Ports 2010 shall prevail.

I. LICENSE FEE ON PORT LAND FOR OFFICE BUILDING AND OTHER STRUCTURES:

Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, (in ₹)
Licence fee on Port land for maintaining office bldgs. and other structures at:	
(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama - Bay.	300.00
(b). Head Land Sada	250.00
(c). Baina	500.00
(d). Vasco Da Gama - City	2500.00
(e). Dabolim	300.00

- Notes:** (a). The approval of the Board is to be obtained in case the land is used for building structures for residential purpose, in the above mentioned areas.
- (b). The Licence fee on port land for maintaining office building and other structures at Mormugao Harbour and Vasco Da Gama – Bay as prescribed at (a) would stand revised automatically to ₹500/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside at Mormugao Harbour.
- (c). The Licence fee on port land for maintaining office building and other structures at Headland Sada as prescribed at (b) above would stand revised to ₹400/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon shifting of the garbage plant from Headland Sada/ Vasco city.

II. CHARGES FOR OCCUPATION OF FORESHORELAND:

Sr. No.	Description	Rate (in ₹)	Unit
1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.	300.00	Per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof.
2.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	350.00	- do -

Note: The charges for occupation of Foreshore land for the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay as prescribed at (1) above would stand revised to ₹500/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside at Mormugao Harbour.

III. WAY LEAVE CHARGES:

Sr. No.	Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
	Way leave charges at: Y	
(a).	Mormugao, Vasco da Gama Bay.	300.00
(b).	Head Land Sada/ Bogda	250.00
(c).	Baina	500.00
(d).	Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	350.00

Note:

- For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
- The way leave charges at Mormugao, Vasco Da Gama – Bay as prescribed at (a) above would stand revised to ₹500/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside at Mormugao Harbour.
- The way leave charges at Headland Sada/ Bogda as prescribed at (b) above would stand revised automatically to ₹400/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately shifting of the garbage plant from Headland Sada/ Vasco city.
- The Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land.
- The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.
